Cahier technique N°3

ville de Nancy

www.nancy.fr

Le ravalement des façades dans la Ville

La ville de Nancy est attachée à offrir à ses habitants comme à ses visiteurs un cadre de vie agréable, digne de son histoire et de sa renommée.

La propreté des façades est une des composantes de cet environnement privilégié. Le ravalement constitue une des priorités de l'action municipale depuis 1984.

La loi oblige à ravaler

Le ravalement est une mesure d'entretien obligatoire prévue par la loi et régie par les articles L 132-1 à 132-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Important :
Dans tous les cas une autorisation d'urbanisme est nécessaire.

Ce cahier technique se propose de répondre aux questions que vous pouvez vous poser sur la marche à suivre lorsque vous décidez de ravaler votre immeuble.

Ce document décrit le dispositif applicable lorsque vous êtes dans le cadre de la campagne de ravalement. Toutefois les recommandations techniques sont applicables dans tous les cas.

Pourquoi ravaler la façade de sa maison

1- le ravalement améliore l'étanchéité de la façade. En ravalant, on stoppe les dégradations dues aux intempéries : pluie, vent, pollutions atmosphériques.

2 - le ravalement donne de la valeur à la maison et prolonge sa durée de vie en protégeant les maçonneries.

3 - en ravalant, il est possible de bénéficier de déductions fiscales.

4 - une aide financière de la Ville sous forme de subvention peut être obtenue, lorsque votre immeuble est situé dans le périmètre de la "**Campagne de ravalement**".

5 - c'est la participation à l'effort entrepris sur l'environnement urbain.

La ville de Nancy met gratuitement à la disposition des particuliers une équipe opérationnelle sur le terrain. Cette équipe conseillera et assistera les propriétaires dans leurs démarches techniques et administratives.

Mode d'emploi

Vous êtes dans un des secteurs concernés par la campagne de ravalement. Avant toute chose, prenez contact avec la Société Publique locale "Grand Nancy Habitat". Sa mission financée par la ville de Nancy est gratuite.

- **par téléphone au 03 83 37 20 24.**
- **les lundis après-midi de 14h à 18h sur rendez-vous**

Comment va se dérouler votre ravalement

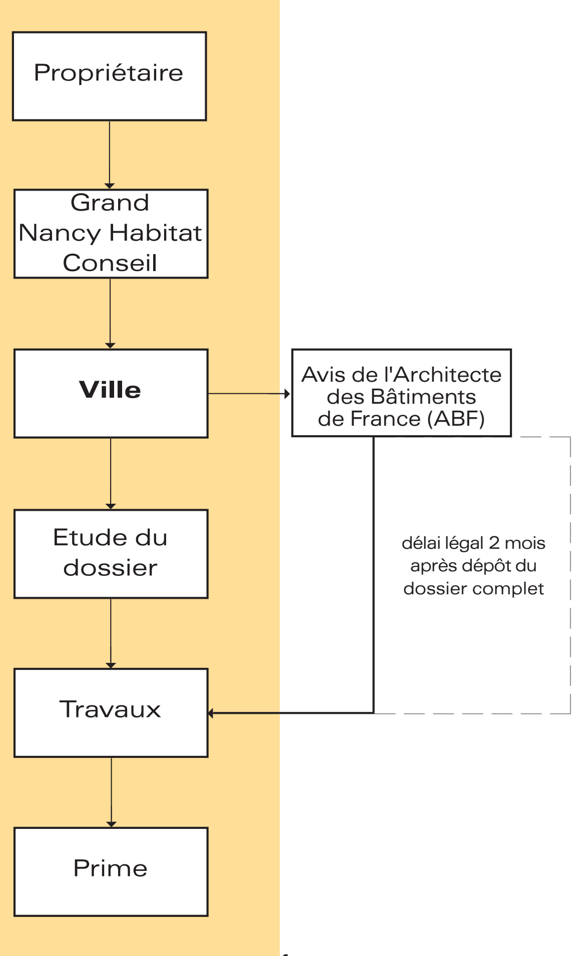
Le préalable à la décision :

1 - Contact avec le Grand Nancy Habitat pour informations et conseils.

2 - Visite du chantier et prise en compte de la spécificité de l'immeuble.

3 - Choix de votre entreprise à qui vous demandez un devis détaillé des travaux.

Cheminement d'un dossier dans le cadre d'une campagne de ravalement



Vous décidez de réaliser les travaux prévus :

1 - L'entreprise est choisie

2 - Passage à Grand Nancy Habitat pour établissement du dossier de déclaration préalable ou de permis de construire.

3 - Enregistrement du dossier par Grand Nancy Habitat.

4 - Dépôt du dossier par Grand Nancy Habitat à la Mairie de Nancy, Direction de l'Urbanisme, pour instruction.

5 - Réception par le propriétaire de l'autorisation légale.

6 - Affichage de l'autorisation sur la façade.

7 - Réalisation des travaux en respectant les prescritions formulées dans l'autorisation (recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France en particulier).

Les travaux terminés :

- Dépôt du dossier de **demande de prime** à Grand Nancy Habitat qui sera examiné par la Commission Municipale de ravalement pour l'attribution des primes.

avis favorable de l'ABF	avis favorable avec réserves	avis défavorable
mise en place du paiement par la ville de Nancy après délibération du Conseil Municipal	se conformer aux réserves	possibilité de prendre rendez-vous avec la commission d'attribution des primes

Quelques conseils.
Démarche globale

Comment aborder votre dossier technique



Dans cet esprit nous vous suggérons d'observer quelques recommandations:

Les travaux préliminaires: diagnostic complet de la façade :

- **les toitures :** vérification de la toiture et de l'étanchéité des souches de cheminées. Vérification de la zinguerie
- **les murs :** état des enduits et de la pierre de taille diagnostic de l'état de l'immeuble dans son ensemble prise en compte des pignons s'il y en a
- **les balcons :** reprise des éclats de béton ou de pierre et vérification de l'état des ferronneries
- **les menuiseries :** vérification de leur état et en particulier de leur étanchéité (fenêtres volets).

Quelques conseils.
Pour les travaux annexes



Rechercher des solutions d'intégration des réseaux (EDF-GDF-télécommunication) en prenant contact avec les services concernés.



Traiter le portail



Choisir un système à la fois esthétique et fonctionnel de boîte aux lettres.



Reprendre les souches de ventilation ou descentes de caves

Prévoir la pose d'une plaque de numérotation normalisée (prendre conseil à Grand Nancy Habitat ou au service Voirie).

Revoir l'esthétique des enseignes
(cf. cahier technique n° 1)

Le choix des couleurs

Harmonies :

Les menuiseries apparentes (fenêtres, huisseries) seront repeintes dans des tons plutôt pastels. Le blanc pur est interdit.

Les portes d'entrée ou portes cochères doivent être en général peintes dans des teintes foncées. Les beaux ouvrages vernissés anciens seront traités à l'huile de lin (chaude).

La teinte des volets ou persiennes sera en harmonie avec celle des fenêtres.

Les parties métalliques (barres d'appui, grilles, ferronneries) remises à vif, recevront préalablement une couche d'antirouille et seront repeintes dans les tons très sombres. Le noir est proscrit.

Les enduits seront teintés dans la masse. Seules les peintures minérales aux silicates peuvent être autorisées sur les maçonneries.

Le chantier.
Travaux de gros-œuvre

S'assurer auprès de l'entreprise de la mise en place d'un ensemble permettant la protection des passants et riverains par l'installation d'échafaudages stables.

La plupart des façades nancéiennes comportent d'importantes plages d'enduits recouvrant une maçonnerie de moellons grossiers non destinée à être vue, limitée par des encadrements de baies, des corniches, des bandeaux ou des chaînages de pierre de taille appareillée.

Toute mauvaise intervention sur la pierre, outre un impact esthétique désastreux, risquerait de mettre en danger sa bonne conservation, et de s'avérer très coûteuse car une nouvelle restauration, beaucoup plus lourde serait alors à envisager.

Le chantier.
Travaux de gros-œuvre

Nettoyage de la Pierre de Taille

D'une manière générale, les façades en pierre de taille ou les éléments en pierre de taille d'une façade enduite, seront nettoyés à **l'eau sous faible pression** , après avoir détrempé et ramolli les salissures par nébulisation durant une heure ou plus. Les crasses résistantes pourront être éliminées par un simple brossage avec une brosse en Nylon.

Toute opération de lavage devra être précédée par un rejointoiement des pierres à la chaux aérienne et au sable.

Eventuellement, dans le cas de salissures importantes, des produits chimiques pourront être utilisés.

Tout grattage-ponçage au chemin de fer ou à la meule, et sablage sec ou humide sont interdits.

Le chantier.
Traitement des enduits

L'enduit protège le mur et en assure la mise hors d'eau. Il lui confère une unité indispensable à la lisibilité de l'édifice et à sa cohérence esthétique.

L'enduit se dégrade plus ou moins rapidement en fonction de la qualité de sa réalisation, de son exposition aux agressions de la pollution.

Un enduit bien adhérent, pourra être nettoyé à l'eau, et relavé à la chaux. Dans les autres cas il sera piqué puis retiré de son support.

Sur un support dur (mur) deux à trois couches d'enduits de moins en moins dures sont à réaliser :

Le Document Technique Unifié précise en son chapitre II la norme concernant les enduits réalisés exclusivement à la CAEB (Chaux Aérienne Eteinte pour le Bâtiment). Réalisés en 2 ou 3 couches, les enduits peuvent recevoir différents types de finition : lissée, grattée, jetée, brossée, feutrée, talochée,….

Il importe que les enduits ne comportent ni ciment, ni chaux hydraulique artificielle, dont la dureté et le pouvoir de rétraction engendrent micro fissures et grisaille dans le temps.

La coloration pourra être obtenue par la présence dans le mélange d'une faible quantité d'oxydes métalliques naturels (fer, cuivre), de terre de Sienne ou d'ocre, ou de petites quantités de sablon coloré.

Le chantier.
Traitement des enduits

Les enduits constitués de mortier plâtre et chaux ou de chaux aérienne ne sont pas destinés à être peints.

Il est important d'harmoniser l'enduit entre le rez-de-chaussée et les étages (cf. photos).

Le chantier.
Travaux de second œuvre

La remise en peinture des menuiseries et serrureries

Dans tous les cas, il y a lieu de travailler sur support sain préalablement nettoyé et parfaitement dépoussiéré.

Il est préférable de réparer des volets ou persiennes anciens, plutôt que de les remplacer par des produits industriels souvent de qualité médiocre.

Pour plus de renseignements voir le cahier technique n°2 sur les menuiseries.

Autres interventions

Il est rappelé que la pose de compteurs, EDF, GDF ou de télécommunication est soumise à autorisation avec avis conforme de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Il conviendra de dissimuler ou d'intégrer dans la mesure du possible les câbles d'alimentation ainsi que les coffrets électriques. Pour cela, les services gestionnaires seront contactés avant le début des travaux.

De même, les panneaux et enseignes publicitaires masquant l'architecture devront être déposés en même temps que le ravalement et leur nouveau positionnement réétudié afin de s'intégrer à la composition de la façade. Leur repose éventuelle est soumise à autorisation préalable (cf. cahier technique n°1).

- ◆ Après les travaux, pensez à poser une plaque de numérotation normalisée.

Financements

Subventions

◆ Ville de Nancy

Pour les façades d'habitation comprises dans un périmètre en cours de campagne de ravalement la subvention municipale sera :

- ◆ - soit de 10 % du montant TTC des travaux (non plafonné)
- ◆ - soit de 5,34€ TTC le m²

si les travaux sont exécutés dans un délai maximum de trois ans. (Ces conditions peuvent être modifiées.)

La solution la plus avantageuse est retenue pour le propriétaire, sous réserve toutefois de bénéficier d'un avis de conformité favorable de l'ABF.

La subvention n'est liée à aucune condition de ressource.

◆ Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)

Des subventions octroyées par la DRAC pourront être attribuées au propriétaire d'un immeuble bénéficiant d'une protection (classé ou inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques).

Dans le cas d'un immeuble classé, l'Architecte en Chef des Monuments Historique et l'Etat gèrent directement le dossier. Les subventions peuvent atteindre 50 % du montant TTC des travaux. Une subvention existe également au titre d'immeubles du secteur sauvegardé.

Dans le cas d'un immeuble inscrit, un permis de construire est nécessaire et les prestations mises en oeuvre doivent avoir l'aval de la DRAC. La subvention maximale est de 20 % du montant TTC des travaux.

Financements

◆ Avantages fiscaux

pour le propriétaire occupant, les dépenses de ravalement sont intégrées dans le régime fiscal des gros travaux et peuvent permettre une réduction des impôts sur le revenu (selon la législation en vigueur au moment de la demande).

pour le propriétaire bailleur, ils sont imputables en déduction des revenus fonciers.

◆ Prêts

Prêts Epargne Logement

Vous êtes titulaire d'un PEL ou d'un CEL à terme, vous pouvez obtenir un prêt à taux avantageux auprès de l'organisme chez qui vous avez souscrit ce plan ou compte épargne logement.

Financements

Prêts bancaires

Plusieurs types de prêts sont possibles :

- les prêts conventionnés travaux seuls pendant la durée de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
- les prêts habitat traditionnels consentis par les organismes bancaires sur des programmes de travaux d'amélioration, aux conditions propres à chaque organisme bancaire au moment de la demande.

Quelques exemples

42-44, rue Saint-Dizier	Restitution de la façade à l'état initial (1903)



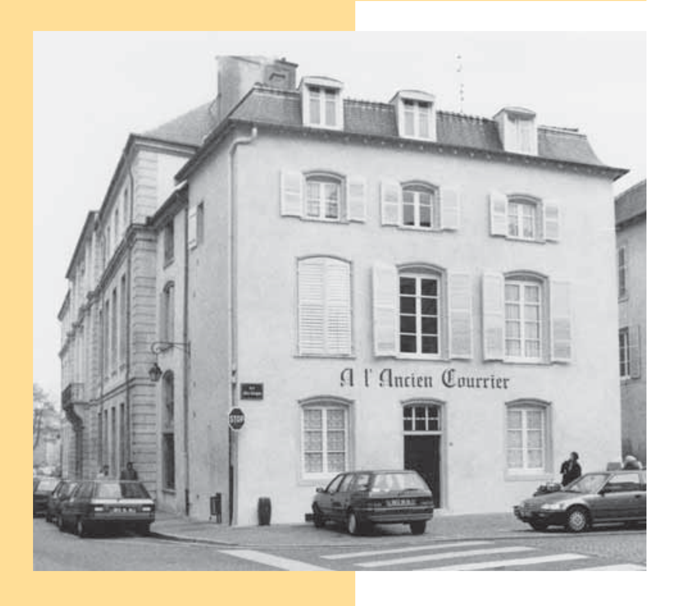
Quelques exemples

1, place Carnot	Traitement global sur un édifice dont la situation marque le paysage urbain



Quelques exemples

14, rue des Loups	Enseigne d'origine conservée et restaurée



Quelques exemples

6, place Carnot	L'ensemble est bien traité y compris descentes d'eaux pluviales, volets, mur de soubassement





Quelques exemples

7, place Saint-Epvre	Bon traitement des pilastres, repose des meneaux en pierre



Quelques exemples

10, place
du Colonel Fabien

Enduit coloré,
portes et décors
d'accompagnement



Adresses utiles

Société Publique locale "Grand Nancy Habitat"
160, rue Saint-Dizier
Toute correspondance sera adressée à
SPL Grand Nancy Habitat BP90380 54007 Nancy Cedex
Téléphone : 03 83 37 20 24
Fax : 03 83 32 28 15

Direction du Développement Urbain
Hôtel de Ville
Place Stanislas
CO N° 1
54035 Nancy Cedex
Téléphone : 03 83 85 32 70
Fax : 03 83 85 32 90

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP, ABF)
Villa Majorelle
1, rue Louis Majorelle
54000 Nancy
Téléphone : 03 83 41 68 68
Fax : 03 83 41 17 06

EDF
Agence clientèle Saint-Dizier
19, rue Saint-Dizier
54000 Nancy
Téléphone : 09 69 32 15 15

France Télecom
6 rue Saint Thiébaut
54000 Nancy
Téléphone : 1013

Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)
6, place de la Chambre
57045 Metz Cedex 1
Téléphone : 03 87 36 16 70

Autres cahiers disponibles :

N° 1 - Les enseignes dans la Ville
N° 2 - Les menuiseries et les vitrines dans la Ville

N° 4 - Evolution des devantures commerciales
N° 5 - Le permis de construire et les autres formalités
N° 6 - Accessibilité des établissements recevant du public
N° 7 - Formalités concernant les établissements recevant du public
N° 8 - Démarche HQE
N° 9 - Les documents d'Urbanisme

Pôle Développement Urbain
Mars 2011

vdn 69895